

## Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>0,40</b>	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
<b>Z III</b>	Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze)	§ 16 (2) BauNVO
<b>GbH</b>	Gebäudehöhe als Obergrenze siehe Planschrieb und Text	§ 16 (2) 4 BauNVO
<b>FH / TrH</b>	Firsthöhe / Traufhöhe als Obergrenze siehe Planschrieb und Text	§ 16 (2) 4 BauNVO
<b>O</b>	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Gebäudestellung verbindliche Hauptfstrichungen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Pultdach in Pfeilrichtung ansteigend	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze (oberirdisch) Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 (3) BauNVO
<b>Ü 1</b>	Überschreitung der Baugrenze zulässig, siehe Text	
<b>336,00</b>	Bezugshöhe in Meter über Normalnull	§ 9 (3) BauGB
<b>337,50</b>	Höhe des geplanten Geländes am Hausgrund bzw. Böschungsoberkante	§ 9 (3) BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche Gehweg / Fahrbahn	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>P</b>	Öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>TG</b>	Tiefgaragenzufahrt	§ 9 (1) 4, 11 BauGB
	Flächen mit Pflanzgebot, siehe Text	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Pflanzgebot / Anpflanzung von Bäumen (Abweichungen siehe Text)	§ 9 (1) 25 a BauGB
	Abgrenzung sonstiger Festsetzungen (Gebäudehöhe)	

## Örtliche Bauvorschriften

<b>PD</b>	Gestaltung baulicher Anlagen: Pultdach 5° bis 15°	§ 74 (1) 1 LBO
-----------	---	----------------

## Hinweise

<b>300,00</b>	Bestandshöhe über NN im Straßenraum
	geplante Grundstücksgrenze
	Straßenbaum Bestand
	Gebäudebestand, Abbruch geplant
	Außerhalb des Geltungsbereiches: Versorgungsanlage Elektrizität
<b>M 1 : 500</b>	

Grundlage: ALK des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg (www.lv-bw.de) Az.: 2951.9-1/201. Stand der Baueinfaltungen: 04/2023

<b>WA</b>	<b>Z III</b>
<b>0,40</b>	FH=10,00m, TrH=9,00m Abweichungen der GbH siehe Planschrieb und Text
<b>O</b>	Pultdach 5° bis 15° siehe Text

## Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

- 1.0 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
  - BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
  - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
  - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich folgende bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen ungültig:
- Bebauungsplan "Erweiterung Mühlhalde I", vom 17.01.1973, rechtsverbindlich seit 09.02.1973 (Plan Nr. 110)
- Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:
- 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 2.1 Art der baulichen Nutzung**
- § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO
- WA = Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Gartenbauetablie (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung**
- § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
- Entsprechend § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
- offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (außer Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen:**  
Die zulässige Grundfläche darf für die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe**
- § 9 (1) und (2) BauGB, § 16 (2) 4 und (4) BauNVO, § 18 BauNVO
- Es werden Gebäudehöhen (GbH), Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TrH) als Obergrenzen gemessen über der festgesetzten Bezugshöhe festgesetzt.  
Für Pultdächer gilt: Die Traufhöhen (TrH) werden von der festgesetzten Bezugshöhe bis Schräglinie Außenwand / Dachhaut, die Firsthöhen (FH) bis zur Oberkante First gemessen.
- 2.4 Bezugshöhe - Höhenlage der Gebäude**
- § 9 (3) BauGB
- Die Bezugshöhe (BzH) der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung jeweils durch Einschrieb im Baufenster festgesetzt.
- 2.5 Höhenlage des Geländes**
- § 9 (3) BauGB
- Die Höhenlage des geplanten Geländes ist am Hausgrund bzw. an den Pflanzgebotflächen als OK Böschung durch Planschrieb (grüner Eintrag im Plan) festgesetzt. Abweichungen von maximal 0,30m über oder unter der festgesetzten Geländeoberfläche sind zulässig.
- 2.6 Bauweise**
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Gemäß § 22 (2) wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 2.7 Überbaubare Grundstücksfläche**
- § 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO
- Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für oberirdische Anlagen.
- 2.7.1 Überschreitung der Baugrenzen**
- Die Baugrenze darf an den mit folgender Kennzeichnung versehenen Seiten der Baufenster überschritten werden:
- Ü 1**  
Überschreitung durch Erker mit Fensterelementen, Wintergärten und nicht überdachte Balkone auf einer Tiefe vor dem Baufenster von max. 1,00m, einer Breite von insgesamt max. 7,00 m und einer Höhe bis max. 5,00m über der festgesetzten Bezugshöhe. Zu den Gebäudeecken ist jeweils ein Abstand von mindestens 3,00m einzuhalten.
- Ü 2**  
Überschreitung durch nicht überdachte Balkone im 1. und 2. Obergeschoss auf einer Tiefe vor dem Baufenster von max. 1,00m und einer Breite von insgesamt max. 12,00m. Zu den Gebäudeecken ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.
- 2.8 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
- § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO
- 2.8.1** Offene Stellplätze sind nur in der Pflanzgebotflächen Pflg 1 zulässig. Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Die Zulässigkeit der offenen Stellplätze in den Pflanzgebotflächen Pflg 1 ist zu beachten.
- 2.8.2** Folgende Nebenanlagen können im Rahmen des § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:
- Je Grundstück Nebengebäude (Geräteschuppen / Geschirrhütten) mit zusammen maximal 25cm umbautem Raum.
  - Abstellplätze für Fahrräder einschließlich ihrer Überdachung.
  - Standorte für beweidete Abfallbehälter inklusive Sicht- und Sonnenschutz.
- Die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen in der Pflanzgebotfläche 1 ist zu beachten. Es ist ein Abstand von mindestens 0,50m zu allen öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen einschließlich Gehwegen) einzuhalten.
- 2.9 Zufahrtsbeschränkung**
- § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Entsprechend Planantrag sind entlang der privaten Grundstücksgrenze an der Mühlhalde- und Südrstraße und am Ende des Tulpenwegs Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

- 2.10 Grünordnung**
- Flächen für Pflanzgebot und Begrünung der Grundstücke**
- § 9 (1) Nr. 10, 15, 20, 25a BauGB
- Die im weiteren festgesetzten Bepflanzungen sind entsprechend der empfohlenen Pflanzenarten der Artenlisten im Anhang auszuführen.
- 2.10.1 Pflanzgebotflächen**
- Pflanzgebot Pflg 1**  
Vorgarten mit offenen Stellplätzen und ihren Zufahrten  
Es sind je Pflg Fläche max. 4 offene Stellplätze, ein Zugang zu den Gebäuden sowie ein Müllbehälterstandplatz auf einer Fläche von insgesamt maximal 60 % je Pflg-Fläche zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen und/oder zu ergänzen. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen ist nicht zulässig.
- Pflanzgebot Pflg 2**  
Vorgarten ohne Stellplätze  
Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen ist nicht zulässig. Ein Zugang zum Gelände ist auf einer Gesamtlänge von mindestens 7 m zulässig. Die Fläche ist als begrünete Böschung (OK-Böschung siehe Planantrag) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie darf weder unter- noch überbaut werden. Die Begrünung ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen und/oder zu ergänzen. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen ist nicht zulässig.
- Pflanzgebot Pflg 3**  
Grünbereich am westlichen Geländesrand  
Die Fläche ist als begrünete Böschung (OK-Böschung siehe Planantrag) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In der Pflanzgebotfläche 3 sind 6 Bäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mindestens 7 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Abstände zwischen den Bäumen soll zwischen 5 m und 6 m betragen. Die Lücken zwischen den Einzelbäumen sind mit einer Strauchpflanzung zu schließen. Stellplätze, Carports, Garagen, Freisitze und sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig. Eine Unterbauung mit Tiefgaragen ist nicht zulässig.
- 2.10.2 Pflanzen von Einzelbäumen**
- Entsprechend Planzeichnung ist auf den eingetragenen Standorten je ein standortgerechter Laubbau nur einer Art mit mind. 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m HÖHE, zu pflanzen. Sie sind zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Seitliche Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind bis zu 1,50m parallel zur Gehweghinterkante zulässig.
- 2.10.3 Begrünung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen**
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Aufnahme der notwendigen Flächen für die Fahrerschiebung der Tiefgaragen, für Stellplätze, Zugangswegs und Freisitze sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden herzustellen und/oder zu ergänzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau mit mind. 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m HÖHE, zu pflanzen. Sie sind zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Vorhandene Bäume und die in den Pflanzgebotflächen zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.
- 2.10.4 Begrünung von Tiefgaragen**
- Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,40m zu versehen und intensiv zu begrünen. Zur Begrünung sind geeignete, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Bauteile von Tiefgaragen dürfen maximal 1,00m über das Gelände herausragen, diese Bauteile sind zu begrünen.
- 2.10.5 Stützmauern, Geländeabfaltungen**
- In den Pflg-Flächen und sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,00m zulässig. Geländeabfaltungen größer als 1,00m sind gestattet mit einem Rückspund (Absatz) von mindestens 1,00m auszubilden. Die Stützmauern sowie die Absätze zwischen den Stützmauern sind (z.B. mit geeigneten Kletterpflanzen oder einer vorgepflanzten Hecke) zu begrünen.

## 2.11 Flächen und/oder Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Sinne des § 44 (5) BNatSchG (Artenschutz)

- 2.11.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung**
- a. Maßnahmen zum Schutz von Vögeln nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**  
Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten sind die Rodung von Bäumen und Gehölzen und der Rückbau des Gebäudes außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit des Vogels in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Außerhalb des Zeitraums sind die Gebäude, die Bäume und sonstige Gehölze vor Beginn der Eingriffe auf belebte Nester und revierverhaltende Vögel fachkundlich zu untersuchen.
- b. Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen**  
Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten gebäudebewohnender Fledermausarten sind der Rückbau und Eingriffe in das Gebäude außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen in einem Zeitraum ab 1. November bis Ende Februar vorzunehmen. Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Rückbau fachkundlich auf Fledermäuse zu untersuchen.
- c. Maßnahmen zur Vermeidung ruhmwirksamer Lichtemissionen**  
Zur möglichst umfangreichen Minimierung von Beeinträchtigungen des Umfeldes sind bei der Beleuchtung der Neubauten interieurtechnische Leuchtmittel zu verwenden. Detaillierte Kriterien s. DEUSCHLE 2022, S. 21.  
Zur Vermeidung von Störungen durch diffuses Licht muss die Grenze zum Nachbargrundstück im Westen mit hochschätzlichen und mittel- bis grobkörnigen heimischen Gehölzen entsprechend den Ausführungen zum Pflanzgebot 3 bepflanzt werden.
- 2.11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**  
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- a. CEF-Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Hausseerpflings**  
Zur Kompensation des durch die geplante Bebauung verloren gehenden Brutplatzes des Hausseerpflings sind drei künstliche Erbauer an geeigneter Stelle im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabenbereich anzubringen. Wenn in den Neubau des Gebäudes mindestens ebenso viele Nistmöglichkeiten integriert werden und die vollständige Funktionalität gewährleistet ist, können die zuvor ausgebrachten Nistkästen außerhalb der Brutzeit wieder eingeholt werden.
- b. CEF-Maßnahmen zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermausarten**  
Als funktionsichernde Maßnahme zur Kompensation der Quartierstrukturen ist die Anbringung von zehn Ersatzquartieren in unmittelbarer Umgebung zum Vorhabenbereich erforderlich. Die vorgezogen angebrachten Fledermauskästen können dann entfernt werden, wenn die Neubauten fertiggestellt und die darin integrierten Quartiere funktionsfähig sind. Die korrekte Ausbringung der Fledermauskästen oder Fassadenquartiere ist durch einen Fachexperten zu begleiten.
- c. Monitoring**  
Die Funktionalität der Maßnahmen ist durch ein 5-jähriges Monitoring sicherzustellen bzw. bei negativen Entwicklungen entgegenzuwirken.
- 3.0 Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**
- § 74 LBO
- 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen**
- § 74 (1) Nr. 1 LBO
- 3.1.1 Dachform und Dachneigung**
- In den im Plan durch PD gekennzeichneten Flächen sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig. Auf den übrigen Dachflächen sind Flachdächer zulässig.
- 3.1.2 Dachaufbauten, Dachanschnitte**
- Auf den Pultdächern sind Dachaufbauten und Dachanschnitte nicht zulässig.
- 3.1.3 Dachdeckung**
- Nicht beschichtete kupfer-, zink- oder bleihaltige Bauteile oder Verankerungen sind wegen des Eintrags von Schwermetallen in das Grundwasser bzw. das Entwässerungssystem nicht zulässig.
- 3.1.4 Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragen**
- Die festgesetzten Pultdächer sind zu begrünen.  
Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 40 cm zu versehen und intensiv zu begrünen. Zur Begrünung sind geeignete, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- 3.1.5 Fassadengestaltung**
- Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien, sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zulässig. Solare Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig. Fassaden aus Holz, z. B. mit Holzverschlüssen, sind zulässig. Nicht zulässig sind sog. Blockhausfassaden (z. B. Bauweise mit Blockbohlen bzw. Vierkantbohlen und Rundbohlen sowie vergleichbare Bauweisen).
- Die Fassaden der Pultdachgeschosse sind gestalterisch (durch Mauerkronung und durch Farb- bzw. Materialwechsel) in den darunterliegenden Fassaden abzusetzen.
- 3.2 Müllbehälterstandplätze**
- § 74 (1) Nr. 1 LBO
- Die Müllbehälterstandplätze sind möglichst mit baulichen Anlagen zu verbinden, bzw. in diese zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Einfassungen (Holz verputztes Mauerwerk), Sichtblenden oder Bepflanzungen als Sicht- und Abschirmung sowie geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 3.3 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, der privaten Grundstücksflächen und Einfriedungen**
- § 74 (1) 3 LBO
- 3.3.1** Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze, Zufahrten (mit Ausnahme der Zufahrten zu den Tiefgaragen) und Zugänge zu den Gebäuden sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind Schotterrasen, Rasengrassstein, Rasenpflaster oder offeneporöse Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuweilen.
- 3.3.2** Die nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der Pflanzgebotflächen sind, sofern sie nicht zur Zuwegung, als Terrasse und Freisitz sowie als vergleichbare Funktionsflächen genutzt werden, als begrünte Freiflächen anzulegen und zu unterhalten und/oder hausgärtnerisch zu nutzen.
- 3.3.3 Grundstückseinfriedungen**
- Zulässig sind Zäune bis maximal 1,20 m Höhe. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

- 4.0 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Empfehlungen**
- 4.1** Bestehende Gebäude und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches genießen Bestandsschutz. Der rechtskräftige Bebauungsplan erzeugt in diesem Fällen somit einen - weder faktischen noch zeitlichen - Veränderungsdruck, wenn die jeweiligen Eigentümer selbst Veränderungen (Planungsänderung, Abbruch und Neubau, Erweiterungen etc.) vornehmen.
- 4.2** Mit dem Bauantrag ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländeformen (Geländeprofil), bestehende und geplante Bäume (Pflanzbindungen und -gebote), Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungs- bzw. evtl. Lagerflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Grundstücke, Pflanzstellen darzustellen (siehe LBO/VVO vom 13. November 1995 (GBl. S. 794), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 89)).
- 4.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 LBO**  
Die gemäß Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 (1) Nr. 1 LBO erforderlichen Stellplätze sind aufgrund der "Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Gemeindegebiet" vom 22. April 1996 (rechtskräftig am 25. Juli 1996) nachzuweisen.  
Für Gebäude mit einer Wohnung müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung gilt:
- je Wohnung ab 80 qm: 1,5 Stellplätze je Wohnung
  - je Wohnung mit weniger als 80 qm: 1 Stellplatz je Wohnung.
- 4.4 Grundwasser**
- Im Plangebiet ist ein Antriefen von Hang- und Schichtgrundwasser wahrscheinlich. Es wird dringend empfohlen, die Baugrunderhältnisse rechtzeitig vor Baubeginn zu untersuchen (siehe Ziff. 4.7) und ein Bauen in grundwasserführenden Schichten zu vermeiden. Eine Wiederversickerung von Grundwasser ist in starrer Hanglage problematisch, da die zusätzliche Verpressung von teilweise grobkörnigen Grundsteinen vermieden werden muss. Eine Ableitung von Grundwasser in die Kanalisation ist zulässig.
- Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (unter Wasserbehörde) einzureichen. Bäume, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserrechtlich und auftriebssicher hergestellt werden. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um weitere Schritte abzustimmen. Es ist wahrscheinlich, dass am Standort Esslingen (unter Wasserbehörde) gelegene ehemalige Bohrbrunnen im Zuge der Maßnahmen angetroffen werden können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch diese ehemaligen Bohrbrunnen die Grundwasserstände beeinflusst werden. Baumaßnahmen, die ehemalige Grundwasserzuleitungen betreffen sind dem Landratsamt Esslingen, untere Wasserbehörde frühzeitig anzuzeigen und von einem Sachverständigen für Geologie zu begleiten. Die erforderlichen Verfahren und zu berücksichtigenden Auflagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung unter Berücksichtigung eventuell anzutreffender ehemaliger Brunnen wird dringend empfohlen.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.
- 4.5 Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts und dergleichen) wird eine ingenieurtechnische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro empfohlen.**
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der im LGBR vorhandenen Geodaten im Vertretungsbereich von Gesteinen der Arienalk-Formation sowie der Obustuson-Formation.
- Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungssandsteins sowie mit lokalen Aufwölbungen (vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- In der Arienalk-Formation sind Ölschiefergesteine enthalten. Auf die bekannte Gefahr frühzeitiger Baugrunderhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfataufbauung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefergesteine können betongangefülltes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schlickwasser führen.
- Denkendorf liegt in der **seismischen Zone 1** nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebietern).
- 4.6 Bodenschutz**
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenausbau ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugelände zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.
- Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.
- Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Südhöhe max. 2 m, Schutz vor Verunreinigung).

- 4.7 Altlasten / Bodenverunreinigungen**
- Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Altstandort „Mühlhaldestraße 30 – Lederherstellung und Lederverarbeitung“, der auf Beweiniveau 2 mit B-Erbsorgansubstanz im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Esslingen bewertet ist.
- Demnach liegen Untersuchungsresultate vor, die abfallrelevante Maßnahmen erforderlich machen. Im Bereich der Standorte ist bei jeder geplanten Versickerung darauf zu achten, dass der Boden in diesen Bereichen keine Schadstoffbelastungen aufweist.
- Aufgrund der Einstufung des Altstandortes und der geplanten Wohnnutzung wird empfohlen, Baumaßnahmen im Geltungsbereich von einem qualifizierten Gutachter begleiten zu lassen.
- Sollten sich hierbei Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Absatz 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserverschutz und Bodenschutz - zu informieren.
- 4.8 Eine Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre von Versorgungsströmen ist nicht zulässig.** Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Gas- und Trinkwasserleitungen einhalten. Im Ausnahmefall kann bei Verwendung von Schutzmaßnahmen der Mindestabstand auf 1,5 m verkürzt werden.
- 4.9** Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll für die Gartenbewässerung aufgefungen werden. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014, sowie der Leitlinien zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft sind anzuwenden.
- 4.10** Eine Begrünung der Fassaden mit standortgerechten Kletterpflanzen wird empfohlen.
- 4.11** Auf den "Müll-Kalender" des Landratsamts Esslingen wird insbesondere wegen des Bodenaushubs und der Bauteilnebenabfälle sowie der Abfallverwertung und -entsorgung verwiesen.
- 4.12 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 und § 45 Abs. 7 BNatSchG unterliegen nicht der Abwägung. Für die Artengruppe Vögel und Fledermaus können nach Einschätzung der Tier- und Landschaftsökologen bei einer vollständigen und umfangreichen Berücksichtigung der Maßnahmen Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schadigungs- und Störungsverbot) vermieden werden. Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Bauleistungsplanung zu überwachen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist auch über die Bauphase hinaus durch ein 5-jähriges Monitoring sicherzustellen bzw. bei negativen Entwicklungen entgegenzuwirken.
- Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Entsprechende Bordenfallen für Tiere sind zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Sollten die geplanten Gebäude an den Fassaden mit großen und nicht strukturierten Glasflächen über 2 qm Größe ausgestattet werden, sind diese zu vermeiden, ist insbesondere die Fläche groß, dass es anlagebedingt zu Beeinträchtigungen durch Kollision von Vögeln an Glasflächen kommen wird (Vogelschlag). In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich, etwa durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen mit außenseitigem Anbringen z.B. von Punktrastern mit etwa 15 % Deckungsgrad.
- 4.13 Beleuchtung Straßenbeleuchtung**
- Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie der Straßenbeleuchtung angezogen und getötet (siehe Vorhaben). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:
- Vermeidung der Abstrahlung der Leuchten nach oben (max. 70 Grad)
  - Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
  - Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln besonders in Randbereichen von Siedlungen
  - Verwendung von staubdichten Leuchten
  - Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen
- Entsprechend § 126 BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungsanlagen räumlich wie auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:
- Entsprechend § 126 BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungsanlagen räumlich wie auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:
- Entsprechend § 126 BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungsanlagen räumlich wie auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:
- Entsprechend § 126 BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungsanlagen räumlich wie auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:
- Entsprechend § 126 BauGB haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungsanlagen räumlich wie auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:

- 4.14** Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen vom Flughafen Stuttgart startenden und landenden Flugzeugen zu rechnen. Das Plangebiet unterliegt dabei einem **fluglärmbedingten Dauerschallpegel** von ca. 62 - 63 dB(A) nach Maßgabe der DIN 4569 (siehe Anhang) (vgl. GABl. v. 30.9.1993, S. 1042). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (55 db(A) für ein Allgemeines Wohngebiet) werden damit überschritten. Deshalb sind bei Neubaumaßnahmen ausreichende bauliche Schallschutzmaßnahmen zu ziehen (siehe Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Berücksichtigung des Fluglärm-schutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart vom 21.07.2015 (siehe Anhang)).
- 4.15** Die Ausfahrten der Tiefgaragen auf der Südrstraße sowie die Mühlhaldestraße sollten in jedem Fall mit ausreichenden **Sichtfeldern** für austretende Fahrzeuge gebaut werden. Auch bei der Umsetzung der Pflanzgebot-, Einfriedungs- und der Gestaltung der Abstellflächen von Fahrzeugen ist auf ausreichende Sichtbeziehungen zum fließenden Verkehr zu achten.
- 5.0 Anhang** Pflanzlisten - Empfehlung
- |  |   |
|--|---|
| <b>Mittel- bis großkronige Baumarten</b>   | <b>weltlere Sträucher, Feldgehölze</b>  |
| • Heilmische Baumarten z. B.:<br>• Spitzahorn - Acer pseudoplatanus<br>• Hainbuche - Carpinus betulus<br>• Feldahorn - Acer campestre<br>• Eberesche - Sorbus aucuparia  | • Echter Kreuzdorn - Rhamnus cathartica<br>• Hundrose - Rosa canina<br>• Schwarzer Holunder - Sambucus nigra<br>• Traubenholunder - Sambucus racemosa<br>• Wolliger Schneeball - Viburnum lantana<br>• Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus  |
| <b>Obstbäume</b>   | <b>Heckengehölze</b>  |
| Haugärten, z. B.:<br>• Apfel - Hochstamm in Sorten z.B. Boskoop<br>• Goldparmäne, Jakob Fischer<br>• Birne - Hochstamm in Sorten wie Alexander Lukas<br>• Doppelte Philippsbirne, Schweizer Wasserdorn<br>• Ulmer Butterbirne etc.<br>• Kirsche - Hochstamm<br>• Zwetsche - Hochstamm<br>• Walnuss - Juglans regia | • Waldrebe - Clematis montana<br>• Heckenrose - Clematis vitalba<br>• Gewöhnlicher Efeu - Hedera helix<br>• Gewöhnlicher Hopfen - Humulus lupulus<br>• Echtes Goldbärl - Loniceria xylosteum<br>• Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata<br>• Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia<br>• Schliehe - Prunus spinosa |
- Fassadenbegrünung**  
Alle Bereiche z.B.:  
• Waldrebe - Clematis montana  
• Heckenrose - Clematis vitalba  
• Gewöhnlicher Efeu - Hedera helix  
• Gewöhnlicher Hopfen - Humulus lupulus  
• Echtes Goldbärl - Loniceria xylosteum  
• Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata  
• Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia  
• Schliehe - Prunus spinosa
- 6.0 Anlagen**
- 6.1** "Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan, Mühlhaldestraße 30", Denkendorf, Betroffenheit von Umweltbelangen" der Planungsgruppe LandschaftsArchitektur und Ökologie, Ostfildern, vom 8. März 2022
- 6.2** Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse Denkendorf, Mühlhaldestraße 30 von Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Stuttgart, vom Juli 2020
- 6.3** "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" von des Büros Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle aus Künigen vom Februar 2022
- 6.4** Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 08.09.2007 (BGBl. I, S. 2259) in Verbindung mit dem
- 6.5** Beiblatt 2 zur DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.
- 6.6** Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Berücksichtigung des Fluglärm-schutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart vom 21.07.2015.

**Gemeinde Denkendorf**  
Landkreis Esslingen

"Mühlhaldestraße 30" (Nr. 197)  
(Teiländerung des Bebauungsplans "Erweiterung Mühlhalde I" vom 09.02.1973 im Bereich des FlstK-Nr. 2106)

## Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB und Satzung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Gefertigt Denkendorf, den 17.12.2019 / 16.10.2020 / 15.03.2022 / 08.06.2022	Planungsgruppe KPS Freie Architekten und Stadtplaner Claude-Dornier-Str. 4 73760 Ostfildern Tel 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20 kps@altewache.de - www.plankps.de
Verfahrensvermerke:	
Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB	am 13.11.2017
Bekanntmachung - § 2 (1) BauGB	am 16.11.2017
Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB	am 20.01.2020
Bekanntmachung - § 3 (2) BauGB	am 23.01.2020
Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB	vom 03.02.2020 bis 06.03.2020
Auslegungsbeschluss für die erneute Offenlage - § 4a (3) BauGB	am 25.04.2022
erneute Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB	vom 06.05.2022 bis 07.06.2022
Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB	am 25.07.2022